PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

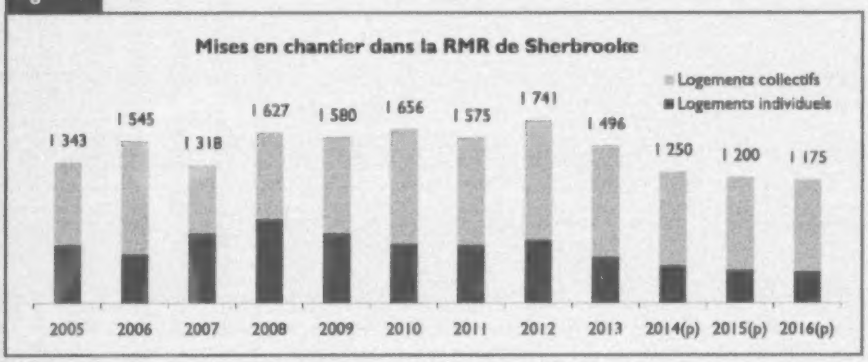
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- Le recul des mises en chantier d'habitations se poursuivra à un rythme plus faible en 2015 et en 2016.
- L'offre d'habitations existantes diminuera suite à une reprise des ventes qui débutera en 2015, mais cela ne sera pas suffisant pour que l'équilibre soit atteint d'ici 2016 sur le marché de la revente.
- La croissance du prix moyen sera minime sur le marché de la revente.
- Malgré une livraison importante d'unités locatives, le taux d'inoccupation demeurera stable en 2015 et en 2016.

Figure 1



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : tous les segments connaîtront un recul cette année
2 Marché de la revente : la demande reprendra de la vigueur
3 Marché locatif : pause de la tendance haussière du taux d'inoccupation
4 Tendances économiques : reprise marquée de l'emploi et croissance de la migration nette
5 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015
6 Tendances en bref
7 Pleins feux sur...
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : tous les segments connaîtront un recul cette année

Les tendances ayant influencé l'activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2013 persisteront en 2014 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. La détente du marché du travail qui s'est poursuivie en 2013, l'emploi ayant reculé de 4,1 %, a eu des répercussions négatives sur le marché immobilier dans son ensemble. La tendance baissière des ventes de logements existants entamée en 2012 s'est prolongée cette année. Parallèlement, l'offre continue de s'accroître autant sur le marché de la revente que sur celui du neuf et se maintient à des niveaux historiquement élevés[1]. Inévitablement, la construction résidentielle fléchira de nouveau cette année. Cela sera observé autant dans le segment des logements collectifs que dans celui des maisons individuelles. En 2015 et 2016, l'accalmie se poursuivra sur le marché du neuf. Néanmoins, le recul devrait être moins prononcé qu'en 2013 et 2014.

Plus en détail, les fondations de 850 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke durant les neuf premiers mois de l'année, ce qui représente une contraction de près de 9 % par rapport à la même période en 2013. Puisque le dynamisme observé au mois de décembre 2013 en lien avec la mise en chantier d'un projet d'une grande envergure ne se reproduira pas cette année, la diminution s'accentuera et atteindra 16 % pour l'ensemble de l'année. On devrait donc enregistrer 1 250 mises en chantier en 2014. En 2015 et en 2016, le nombre d'unités mises en chantier devrait demeurer autour de 1 200 par année.

L'évolution des mises en chantier par type de logement indique que la construction de maisons individuelles continuera de ralentir. Les constructeurs devraient couler les fondations de 360 unités cette année, soit 92 de moins que l'an dernier. En 2015 et en 2016, les mises en chantier dans ce segment de marché devraient se situer autour de 300 unités. L'offre abondante de maisons individuelles existantes et leur prix plus abordable devraient freiner la demande de maisons neuves. Il faut mentionner qu'un changement de réglementation adopté en février dernier à la Ville de Sherbrooke pourrait exercer une pression à la hausse sur le prix des habitations neuves, par l'intermédiaire du coût des terrains[2]. Une telle situation pourrait faire dévier la demande d'habitations neuves vers des habitations existantes comparables, puisque l'augmentation des prix nuira à l'accessibilité des propriétés neuves.

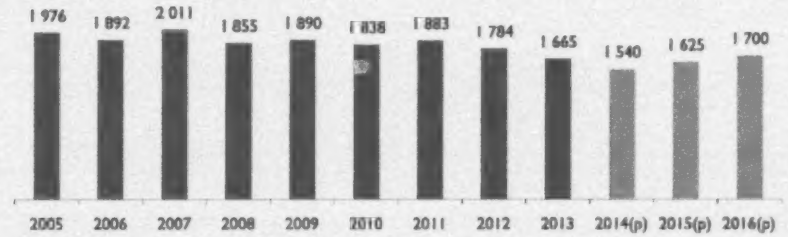
Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait pour sa part fléchir légèrement en 2015 et en 2016, après avoir encaissé une forte baisse de régime cette année. Comme cela est expliqué dans l'encadré, le stock d'habitations jumelées et en rangée ne cesse d'augmenter, ce qui indique qu'il est peu probable que la construction de ces types de logements rebondisse. Bien que la demande demeure forte pour les appartements neufs, un nombre important d'entre eux seront achevés en 2015. Il ne faut donc pas s'attendre à une reprise de la construction dans ce segment à court terme.

Marché de la revente : la demande reprendra de la vigueur

Depuis la récession de 2008-2009, le marché de la revente n'a pas connu de reprise durable dans la RMR de Sherbrooke. Pour la troisième année d'affilée, le nombre de transactions enregistrées sur le réseau Centris® reculera en 2014 (-7,5 %) et devrait toucher un creux à un peu plus de 1 500 transactions.

Figure 2

Ventes Centris® dans la RMR de Sherbrooke



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

[1] Au troisième trimestre, environ 2 700 habitations étaient disponibles, sans compter les logements locatifs vacants, soit un ratio de 16 habitations par 1 000 habitants de 15 ans et plus, comparativement à 12,3 pour 1 000 en 2008, année où la FCIQ a entamé la publication des données sur le marché de la revente.

[2] Les promoteurs doivent maintenant assumer la totalité des coûts reliés notamment à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux, coûts assumés auparavant par la Ville de Sherbrooke.

Cette faiblesse de la demande est le résultat à la fois d'une diminution importante de l'emploi en 2013 et du dernier resserrement des règles sur le financement hypothécaire. La tendance s'est renversée cette année, et le niveau de l'emploi de janvier à septembre est supérieur de 3,7 % à celui observé à la même période en 2013. On peut donc s'attendre à la présence d'un plus grand nombre d'acheteurs sur le marché de la revente en 2015, ce qui se traduira par un plus grand volume de transactions.

Ce regain de l'activité favorisera un écoulement plus rapide de l'offre. Rappelons que durant la période de 2008 à 2012, le rythme soutenu des mises en chantier, combiné au ralentissement des ventes, a contribué à l'augmentation du nombre de logements existants inscrits sur le marché de la revente. Ce phénomène persiste cette année, la RMR de Sherbrooke ayant enregistré une augmentation du nombre d'inscriptions en vigueur (+12 % de janvier à septembre[3] par rapport à la même période en 2013), ce qui a propulsé le délai moyen de vente à un sommet. Le délai de vente d'une maison individuelle était de 122 jours en moyenne au troisième trimestre[4], contre 88 jours au quatrième trimestre de 2008, moment où a débuté la publication de ces données. Cette plus grande abondance de l'offre, combinée au recul de la demande, se traduit par un marché de la revente qui avantage les acheteurs, et ce, depuis 2012.

Comme cela a été mentionné ci-dessus, des gains nets d'emplois devraient stimuler la demande d'habitations dans les deux prochaines années. Outre la meilleure conjoncture économique, les taux hypothécaires demeurant à des niveaux historiquement bas soutiendront également la demande. En 2015, les transactions devraient progresser de 5,5 % et dépasser le seuil de 1 600. La progression attendue pour 2016 est similaire, le nombre de transactions devrait alors s'accroître de 4,6 %, pour atteindre 1 700. Malgré ce regain, ces niveaux continueront d'être en deçà de ceux des dernières années. Par ailleurs, l'augmentation prévue de la demande ne sera pas suffisante pour réduire significativement le nombre de propriétés à vendre sur le marché, lequel est continuellement alimenté par les nouvelles inscriptions. Conséquemment, le marché demeurera favorable aux acheteurs en dépit d'un léger resserrement qui s'amorcera en 2015.

Évidemment, cette situation contiendra la hausse du prix moyen. Celui-ci devrait progresser d'au plus 1 % par année d'ici 2016, pour atteindre 236 000 $, un rythme sensiblement plus faible que celui des dix dernières années (6,6 % en moyenne).

Figure 3

Marché de la revente dans la RMR de Sherbrooke

* L'équilibre du marché se situe entre 8 et 10.
Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Marché locatif : pause de la tendance haussière du taux d'inoccupation

En raison des taux hypothécaires relativement avantageux, de nombreux locataires sont devenus propriétaires au cours des dernières années. Cela étant, les accédants à la propriété se sont surtout tournés vers des habitations plus abordables, tels que les maisons jumelées ou en rangée et les copropriétés. Ce contexte, conjugué à la construction soutenue de logements locatifs, a poussé à la hausse le taux d'inoccupation des logements locatifs. En 2013, le taux d'inoccupation moyen dans la région de Sherbrooke atteignait 5,3 %; il était le plus élevé parmi les six RMR du Québec. Au même moment, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs récents – construits depuis 2 000 – se situait sous la barre des 3 %, traduisant une demande soutenue pour ce type de logement. Cela a stimulé les mises en chantier d'appartements locatifs, comme en témoigne l'ouverture de plusieurs chantiers d'envergure depuis un an.

[3] Source : Le Baromètre FCIQ du marché résidentiel, RMR de Sherbrooke, 3e trimestre de 2014, FCIQ Centris®, p. 6.
[4] *Ibid.*

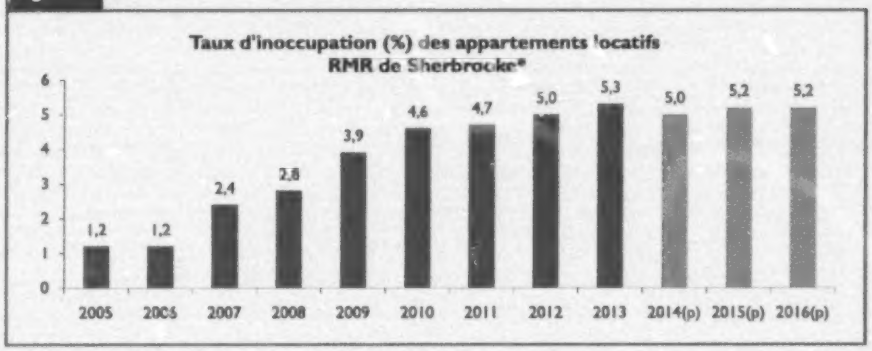
Au terme de l'année 2014, le taux d'inoccupation pour l'ensemble du marché devrait descendre à 5,0 %. Le ralentissement marqué du mouvement d'accession à la propriété et l'augmentation de la migration nette dans la région sont les principaux facteurs favorables à la demande. Un grand nombre d'unités seront achevées en 2015, et l'augmentation de l'offre devrait alors exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation (5,2 %). L'entrée de ces nouvelles unités sur le marché exercera par ailleurs une pression à la hausse sur le loyer moyen des logements.

En 2016, l'accroissement du parc immobilier et la reprise prévue de la demande d'habitations sur le marché de la revente exerceront des pressions haussières sur le taux d'inoccupation. Ces dernières seront contrebalancées par la croissance de l'emploi et les politiques visant à faire augmenter le solde migratoire de la région (voir la section suivante). Par conséquent, le taux d'inoccupation devrait demeurer à 5,2 %.

Tendances économiques : reprise marquée de l'emploi et croissance de la migration nette

Les dernières années ont été particulièrement austères pour le marché de l'emploi dans la RMR de Sherbrooke. En effet, près de 5 000 emplois ont été éliminés au final entre 2011 et 2013[5], un repli équivalant à 5 % des emplois. Cette année, un rebond est sur le point de se concrétiser (+4,0 %) – ce qui correspond à un gain net de 3 300 emplois, dont 80 % à temps plein.

Figure 4



* Selon l'Enquête locative du mois d'octobre de chaque année.
Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Cependant, la croissance de l'emploi est appelée à ralentir au cours de deux prochaines années. En dépit des perspectives économiques somme toute favorables pour la région et la province, la progression de l'emploi sera ralentie par l'expansion plus faible de la main-d'œuvre disponible. Cette situation explique pourquoi nous prévoyons que le taux de chômage fléchira considérablement sur l'horizon de prévision. En revanche, l'emploi, mesuré en proportion de la population, ne devrait pas augmenter de manière importante, puisque la population croîtra sensiblement au même rythme que l'emploi. Sa croissance sera surtout alimentée par les 60 ans et plus, lesquels représentent actuellement 25 % de la population de la RMR.

Néanmoins, la faiblesse du dollar canadien et le raffermissement de la croissance économique aux États-Unis devraient stimuler la croissance de l'emploi dans la région. En effet, les entreprises exportatrices et l'industrie touristique profitent d'une devise canadienne bien ancrée sous la parité avec le dollar américain depuis le début de 2013. Ce contexte apporte un peu de répit au secteur de la fabrication de l'Estrie, qui a vu sa production se contracter du tiers durant la dernière décennie. L'économie de la région devrait en plus profiter de l'accélération attendue de la reprise au sud de la frontière.

En ce qui concerne la migration, le solde migratoire demeure positif année après année depuis plus de dix ans. Il a dépassé 2 000 personnes pour la deuxième année d'affilée en 2013. L'immigration internationale contribue au solde migratoire dans une plus forte proportion qu'auparavant. Sa part est d'ailleurs appelée à croître puisqu'une entente spécifique en matière d'immigration en Estrie, dévoilée au printemps dernier, attirera un plus grand nombre d'immigrants sur le territoire de Sherbrooke. Cette entente devrait aider à répondre, en partie, aux besoins de main-d'œuvre.

Par ailleurs, la migration interrégionale nette reste positive dans la région. Elle est alimentée par l'ensemble des cohortes d'âges sauf celles des accédants à la propriété. Depuis dix ans, en effet, il y a plus de personnes de 25 à 39 ans qui quittent la région annuellement qu'il n'y en a qui y

[5] Le niveau moyen d'emploi en 2011 était de 99 000 personnes selon l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, et il était de 94 125 en 2013.

entrent, ce qui ralentit la croissance de la population d'acheteurs d'une première habitation.

Malgré l'accroissement du solde migratoire, la formation nette de ménages sera plus modérée dans la RMR[6], soit autour de 1 100 ménages en 2015 ainsi qu'en 2016, ce qui engendrera un besoin de mises en chantier moins élevé qu'auparavant.

Tout compte fait, l'intensification de la migration internationale et le vieillissement de la population sont des facteurs qui stimuleront la demande de logements collectifs, particulièrement celle d'appartements, au détriment des maisons individuelles. Selon nos prévisions, il se construira trois fois plus de logements collectifs que de maisons individuelles à partir de 2016. Par contre, un plus petit nombre de ménages seront formés d'une année à l'autre, ce qui aura une incidence négative sur la demande fondamentale de propriétés neuves.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

[6] L'Institut de la statistique du Québec a publié au début du mois de septembre une mise à jour de ses perspectives démographiques. Voir Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Après avoir diminué en 2013, l'emploi a rebondi en 2014 et il se maintiendra en 2015 et en 2016. Cela favorisera la reprise de la demande d'habitations. Toutefois, le vieillissement de la population modérera le rythme de la création d'emplois.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne a continué de croître en 2014 – d'environ 2 %, un rythme similaire au taux d'inflation. La stagnation de la croissance du revenu réel pourrait ralentir la demande d'habitations.
Population	La composition de la migration nette et le vieillissement de la population favoriseront davantage la demande d'appartements et de logements locatifs. À moyen terme, les mises en chantier seront freinées par une formation nette de ménages moins dynamique qu'auparavant.
Marché de la revente	Les conditions sur le marché de la revente demeureront favorables aux acheteurs, même en 2016, freinant du même coup la croissance des prix. La détente du marché de la revente pèsera sur la demande d'habitations neuves.

Risques relatifs aux prévisions

- La dépréciation du dollar canadien pourrait ne pas avoir les retombées positives escomptées sur la croissance économique de la RMR, et l'emploi pourrait connaître une progression plus modérée que prévu. Si tel est le cas, la reprise sur le marché de la revente pourrait être moins forte que prévu.
- L'incidence du changement apporté à la réglementation municipale sur le coût des terrains pourrait être plus ou moins marquée. L'effet subséquent sur le développement résidentiel pourrait donc être plus ou moins important que prévu.
- Les retombées réelles de l'entente sur l'immigration et le moment où elles se manifesteront pourraient infirmer nos prévisions sur le solde migratoire et, par conséquent, avoir des répercussions différentes sur la demande d'habitations.

Pleins feux sur...

Les stocks de maisons jumelées et en rangée :

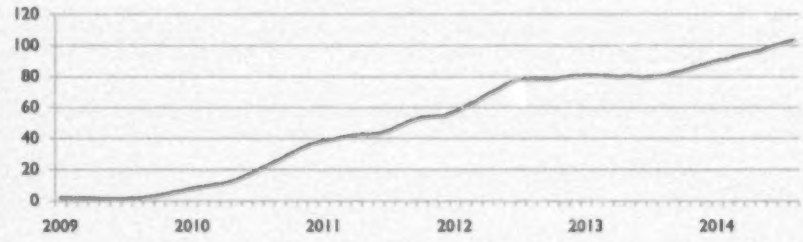
Ces deux types de logements, populaires auprès des accédants à la propriété en raison de leur plus grande abordabilité, ont connu une forte croissance entre 2009 et 2012. Pendant cette période, leur part des mises en chantier totales a plus que doublé, passant de 11 % en 2009 à 27 % en 2012. Toutefois, l'activité a été freinée, entre autres, par le resserrement des règles sur le financement hypothécaire en 2012, qui a eu une incidence plus prononcée sur les éventuels acheteurs d'une première habitation.

Malgré la chute de près de 30 % des mises en chantier de maisons jumelées et en rangée en 2013[7], le stock de propriétés neuves vacantes continue d'augmenter dans la région de Sherbrooke. Il faut donc s'attendre à ce que l'affaiblissement de la construction se poursuive cette année (-15 %). Avec ce rajustement, le creux devrait être atteint (280 mises en chantier).

Bien que les facteurs fondamentaux du côté de la demande indiquent que la construction tournera à plus faible régime en général, la part des habitations jumelées et en rangée mises en chantier devrait dépasser celle des maisons individuelles à partir de 2016. En dépit de sa décélération prévue, la croissance de la population d'accédants à la propriété, âgés de 25 à 34 ans, demeurera positive au moins jusqu'à la fin de la présente décennie[8]. Ce facteur, de même que l'augmentation du coût des terrains par suite d'une modification de la réglementation, contribuera à stimuler la demande de ces types d'habitations plus abordables, au détriment de celle de maisons individuelles.

Figure 5

Logements jumelés et en rangée, achevés, non écoulés dans la RMR de Sherbrooke*



*données mensuelles lissées par la moyenne mobile 12 mois. Source : SCHL

[7] Cette situation a été évoquée dans le rapport *Perspectives du marché de l'habitation* de l'automne 2013.

[8] L'Institut de la statistique du Québec a publié au début du mois de septembre une mise à jour de ses perspectives démographiques. Voir Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

Résumé des prévisions
RMR de Sherbrooke
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(p)	Var. en %	2015(p)	Var. en %	2016(p)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	557	610	442	360	-18,6	320	-11,1	300	-6,3
Logements collectifs	1 018	1 131	1 054	890	-15,6	880	-1,1	875	-0,6
Tous types de logement confondus	1 575	1 741	1 496	1 250	-16,4	1 200	-4,0	1 175	-2,1
Prix moyen ($)									
Logements individuels	256 365	279 010	303 165	306 000	0,9	315 000	2,9	318 000	1,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	235 000	260 000	292 500	297 000	1,5	307 000	3,4	310 000	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	2,6	1,7	1,0	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
Marché de la revente									
Ventes Centris®	1 883	1 784	1 665	1 540	-7,5	1 625	5,5	1 700	4,6
Nouvelles inscriptions Centris®	3 630	3 578	3 338	3 500	4,9	3 300	-5,7	3 250	-1,5
Inscriptions en vigueur Centris®	1 509	1 666	1 673	1 900	13,6	1 875	-1,3	1 800	-4,0
Prix Centris® moyen ($)	214 358	216 662	229 483	230 000	0,2	233 500	1,5	236 000	1,1
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,7	5,0	5,3	5,0	-0,3	5,2	0,2	5,2	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	577	578	591	600	1,5	620	3,3	635	2,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	99 000	98 100	94 100	97 900	4,0	98 400	0,5	99 400	1,0
Croissance de l'emploi (%)	6,9	-0,9	-4,1	4,0	-	0,5	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,9	7,5	7,0	7,5	-	7,1	-	6,7	-
Migration nette	1 852	2 067	2 029	2 150	6,0	2 275	5,8	2 425	6,6

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2014-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

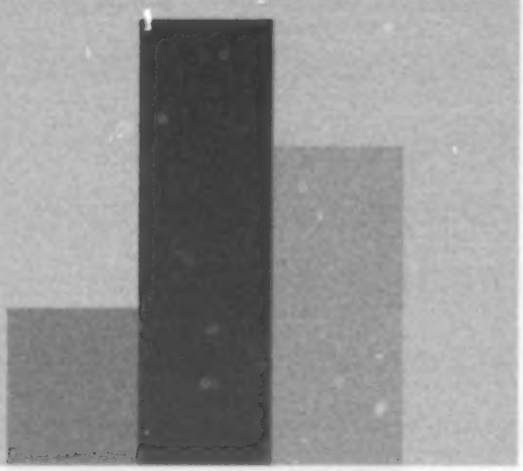
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64297_2014_B02